مطالب

١٧١١ ق

محكمــة النقــض
الدائـرة المدنية والتجارية

باسم الشعب

برئاسة السيد القاضـــي / عبد الله عمـــــــــر "نـائب رئيـس المحكمة"
وعضوية السادة القضاة / محمد حسن عبد اللطيف ، حـاتم أحمد سنوســى
محمــود محمـد توفيــق ، هاني فــوزى شــومان
"نـواب رئيس المحكمة"

بحضور السيد رئيس النيابة / مصطفى سعيد .
وحضور السيد أمين السر / أشرف الغنام .
في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة .
في يوم الأحد ٢٩ من جمادى الآخرة سنة ١٤٤١ هـ الموافق ٢٣ من فبراير سنة ٢٠٢٠ م .
نظرت في الطعن المقيد في جدول المحكمة برقم ١٠٢ لسنة ٨٣ القضائية .

المرفـوع مـن

ضــــــد

الوقائـــــع

في يوم ٣/١/ ٢٠١٣ طُعن بطريق النقض في حكم محكمة استئناف قنا " مأمورية أسوان " الصادر بتاريخ ٧/١١/٢٠١٢ في الاستئناف رقم ١٤١٣ لسنة ٢٩ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة .

وفي اليوم نفسه أودع الطاعن مذكرة شارحة وحافظة مستندات .

وفي ١٠/٢/٢٠١٣ أعلن المطعون ضدهم من الأول حتى الثامن بصحيفة الطعن .

وفي ٢٣/٢/٢٠١٣ أودع المطعون ضدهم من الأول حتى الثامن مذكرة بدفاعهم طلبوا فيها رفض الطعن .

ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلاً وفي الموضوع برفضه .

وبجلسة ٢٢/٩/٢٠١٩ عُرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة ، فرأت أنه جدير بالنظر ، فحددت لنظره جلسة للمرافعة .

وبجلسة ١٢/١/٢٠٢٠ سُمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة ، حيث صمم محامي الطاعن والنيابة العامة كُل على ما جاء بمذكرته ، والمحكمة أرجأت إصدار الحكم إلى جلسة اليوم .

المحكمـة

بعـــد الاطــلاع على الأوراق وسمـاع التقرير الذى تلاه السيـد القاضـي المقرر/ هاني فوزي شومان " نائب رئيس المحكمة " والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في أن المطعون ضدهم من الأول للثامن أقاموا على الطاعن والمطعون ضده الأخير الدعوى رقم ٥٨

لسنة ٢٠١٠ إيجارات أسوان الابتدائية " مأمورية كوم أمبو الكلية " بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم بين مورثهم والطاعن والتسليم ، وقالوا بياناً لذلك إن الطاعن قد استأجر من مورثهم منزل النزاع لقاء أجرة شهرية مقدارها ٣,٥ جنيه [illegible] من أول سبتمبر سنة ١٩٩٦ رغم تكليفه بالوفاء بها ، كما قام بتأجيره من الباطن للمطعون ضده الأخير بدون موافقتهم ، فضلاً عن قيامه بإجراء تعديلات جوهرية بالمنزل المؤجر له بما أضر بسلامة المبنى فقد أقاموا الدعوى ، حكمت المحكمة بالطلبات . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٤١٣ لسنة ٢٩ ق قنا " مأمورية أسوان " ، أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق ، وبعد أن سمعت الشهود ، قضت بتاريخ ٢٠١٢/١١/٧ بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة – في غرفة مشورة – حددت جلسة لنظره – وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بالوجه الثاني من السبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب وفى بيان ذلك يقول إن الحكم التفت عن الرد على الدفع المبدى منه بعدم قبول الدعوى لعدم تقديم المطعون ضدهم من الأول للثامن عقد الإيجار سند دعواهم إعمالاً لنص المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تشترط في إثبات العقد من جانب المؤجر أن يكون بالكتابة ، بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في غير محله ، ذلك أن المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن إقرار المستأجر بقيام العلاقة الإيجارية يقوم مقام العقد المكتوب في الإثبات ، وأنه متى كان الدفع بعدم قبول الدعوى على غير أساس فإنه لا يعيب الحكم إغفال الرد عليه متى كان لا يتضمن دفاعاً جوهرياً يصح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم من الأول للثامن قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بأن الطاعن قد استأجر من مورثهم المنزل محل النزاع ولم ينكر الطاعن هذه العلاقة الإيجارية وإنما أقر بها في إنذار عرض الأجرة المؤرخ ٢٠١١/٩/٢٤ الموجه منه للمطعون ضدهم من الأول للثامن ، ومن ثم فإن الدفع بعدم قبول الدعوى لعدم تقديم عقد إيجار مكتوب لا يقوم على أساس قانوني صحيح ولا يعيب الحكم المطعون فيه إن أغفل الرد عليه ويكون النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقول إن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ عقد الإيجار سند الدعوى والتسليم على سند من اطمئنانه

لأقوال شاهدى المطعون ضدهم من الأول للثامن وما استخلصه منها من أنه أجر منزل النزاع من الباطن للمطعون ضده الأخير دون موافقة ورثة المؤجر الأصلي ، رغم خلوها مما يفيد ذلك ، فيكون الحكم قد خرج بهذه الشهادة عما يؤدى إليه مدلولها ، كما أنه أغفل بحث دفاعه بأن المطعون ضده الأخير يقيم معه بالمنزل المؤجر له بسبب صلة القربى التي تربطهما بوصفه حفيده – ابن ابنته – حسبما هو ثابت بإعلام الورثة المقدم منه أمام محكمة الاستئناف – بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أن المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن النص في المادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : أ .... ب – .... جـ – إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي من المالك ...... " يدل على أن للمؤجر الحق في طلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجرها المستأجر من الباطن بغير إذن كتابي صريح منه ، وكان المقصود بالتأجير من الباطن – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – في هذا الصدد هو المعنى المراد به في الشريعة العامة أي قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كله أو بعضه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى آخر في مقابل أجرة يتفق عليها بينهما ، ويقع عبء إثباته على عاتق المؤجر ، كما أنه من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أيضاً – أنه وإن كان تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها مما تستقل به محكمة الموضوع دون معقب عليها في تكوين عقيدتها مما يدلي به شهود أحد الطرفين إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصها سائغاً لا خروج فيه بتلك الأقوال عما يؤدى إليه مدلولها . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ عقد الإيجار سند الدعوى والتسليم على ما استخلصه من أقوال شاهدي المطعون ضدهم من الأول للثامن من أن الطاعن أجر منزل النزاع من الباطن للمطعون ضده الأخير دون موافقة ورثة المؤجر الأصلي رغم أن أقوال هذين الشاهدين قد خلت مما ينبئ عما استخلصه الحكم منها إذ إن أولهما قال أنه لا يعلم ما إذا كان الطاعن قد أجر المنزل المؤجر له من الباطن للمطعون ضده الأخير أو أنه يتقاضى منه أجرة في مقابل إقامته معه بهذا المنزل وقرر ثانيهما أن الطاعن لم يقم بتأجيره من الباطن واقتصرت شهادتهما على أن المطعون ضده الأخير وشقيقه يقيمان مع الطاعن بالمنزل محل النزاع ، وكانت أقوالهما بمجردهما لا تفيد تأجير الطاعن منزل النزاع من الباطن للمطعون ضده الأخير لا سيما وأن الطاعن قد تمسك بوجه حافظة المستندات المقدمة منه لمحكمة الاستئناف بجلسة ٢٠١٢/٨/٨ – التي انطوت على صورة طبق الأصل من إعلام وراثة ابنته المرحومة /

زينب محمد أحمد ووالده – المطعون ضده الأخير – بدفاع حاصله أن المطعون ضده الأخير يقيم معه بالمنزل المؤجر له بسبب صلة القربى التي تربطه به بوصفه " جده " التي أملت عليه استضافته ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خرج بأقوال هذين الشاهدين التي اتخذها عماداً لقضائه عما يؤدى إليه مدلولها ، ومن ثم فإنه يكون قد شابه الفساد في الاستدلال الذى جره إلى القصور في التسبيب والخطأ في تطبيق القانون إذ لم يعنِ ببحث وتمحيص ما إذا كانت إقامة المطعون ضده الأخير بالعين المؤجرة بعده على سبيل الاستضافة أم تأجيراً من الباطن مقابل جُعل متفق عليه بينهما بلوغاً للرد على دفاع الطاعن الجوهري في هذا الخصوص والذى من شأنه – إن صح – قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى على نحو ما سلف بيانه مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن على أن يكون مع النقض الإحالة .

لذلـــــــك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه ، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف قنا " مأمورية أسوان " ، وألزمت المطعون ضدهم من الأول للثامن المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

أمين السر	نائب رئيس المحكمة